

3004895

**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי - חוף כרמל**

**שם התכנית :**

**תכנית מס' חכ/284/צ'**

**מע"ן צבי - אזור לתעשייה מלאכה ומבני משק**

**הוראות התכנית**

**16 אוגוסט 2005**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מס' חכ/284/ב'. מעיין צבי - אזור לתעשייה, מלאכה ומבני משק.
- התכנית מהווה שינוי למש"ח/7 שבתוקף מ- 4/7/85 י.פ. 3221, ול-חכ/63 (שינוי יעוד למטרת הקמת מוסך אזורי) שהפקדה פורסמה בילקוט הפרסומים 1310 מיום 20/10/66 אך טרם אושרה.
2. המקום: גוש 11300, חלקי חלקות 30, 35 ו-36.
3. מסמכי התכנית: א. 11 דפי הוראות התכנית, הכוללות נספח הוראות לעיצוב החזית הפונה לדרך מס' 4.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250.  
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1,250.  
ד. נספח תנועה הכולל 3 גיליונות (קנ"מ 1:1,000).  
ה. מפת מבנים ושימושים קיימים בתחום התכנית (קנ"מ 1:1,000).  
ו. נספח התחברות למערכת הביוב האזורית.
4. שטח התכנית: 67.47 דונם.
5. גבולות התכנית: כפי שסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, בהחכרה לקיבוץ מעין צבי.
7. יוזם התכנית: קיבוץ מעין צבי - ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30805.
8. עורך התכנית: אדר' אילן איזן. רשיון מס' 33422. א.ג. איזן - אדריכלים ובני ערים. רח' זרחבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.
9. מטרת התכנית: הקמת אזור תעשייה, מלאכה ומבני משק לצרכי הקיבוץ.  
א. פינוי שימושי תעשייה ומלאכה מתחום "המחנה" של קיבוץ מעין צבי וכן מבני משק מתחום השטחים החקלאיים וכינוסם בתחום התכנית.  
ב. הגדרת השימושים המוצעים במסגרת התכנית.  
ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתר בניה.
10. רשימת תכליות: א. אזור לתעשייה מלאכה ומבני משק (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע סגול/חום).

באזור זה יותרו השימושים הבאים: מוסכים וסככות לטיפול ברכב, שחתי סיכה ורישוי. תחנת תדלוק פנימית שלא לשרות מסחרי. מסגריה ושרותי פחחות וצבע. חנות מפעל. מבני משק. מפעלים ומבני תעשייה. סדנאות ובתי מלאכה. מגרשי חניה. מבנים ומתקנים לטיפול ואחסון תוצרת חקלאית שאינם דורש מים.

היתר לשימוש שאינו נמנה על השימושים הנ"ל יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לסעיף 19 בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

מבלי לפגוע בשימושים המותרים ע"פ תכנית זו, שימוש חורג בעל אופי מסחרי לרבות מתן שירותים בעלי אופי מסחרי, ובכלל זה: תחנת תדלוק לשירות מסחרי, חנויות, מסעדות, גן/ אולם אירועים, מקומות נופש, בילוי וספורט, וכו' - יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה

ניכרת) התשס"ב-2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת"). אין באמור לעיל בכדי למעט מהוראות תקנות סטייה ניכרת או מהוראות כל דין אחר.  
 על אף האמור בהוראות תכנית זו, ניתן לאשר שימוש חורג למגרש המכוניות הקיים בשטח אשר לגביו ניתן היתר בניה למוסך, בתנאים הבאים:  
 א. ינקטו ההליכים הקבועים בחוק למתן היתר לשימוש חורג.  
 ב. השימוש החורג ינתן לתקופה של 3 שנים ולא יחודש לתקופה זו.  
 ג. למען הסר ספק, יובהר כי בכל מקרה, תקופת השימוש החורג לא תעלה על 3 שנים מיום פרסום למתן תוקף.

**ב. פרוזדור הנדסי לקווי דלק (מסומן בתשריט בצבע צהוב).**

- 1.ב רצועת דלק מזרחית ברוחב 10 מ' בה מונחים 2 קווי דלק "6 של חב' קמ"ד ו- "16 של חב' קצא"א. רצועת דלק מערבית בה מונח קו הדלק "10 של חברת קמ"ד.
- 2.ב הגנות על קווי הדלק, יבוצעו בתאום עם החברות האחראיות על הקווים וביידוע המשדע לאיכות הסביבה.
- 3.ב אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חב' קו מוצרי דלק בע"מ שכתובתה: רח' הסדנאות 3, הרצליה 46728, ללא הסכמתה.
- 4.ב עד להעתקת קו הדלק המערבי לרצועה העתידית, יותר קו בניין של 25 מ' מגבול רצועת הדלק המזרחית הקיימת. כאשר יועתק קו הדלק המערבי בתחום הרצועה העתידית, יבוצעו ההגנות הדרושות בקו הדלק המועתק. לאחר העתקת קו הדלק המערבי לתחום הרצועה העתידית, תותר הקטנת קו הבניין לרצועה הקיימת מ-25 מ' ועד למינימום של 17 מ' (7 מ' מגבול הרצועה העתידית), בכפוף לביצוע ההגנות הדרושות ברצועה הקיימת.
- 5.ב רחב רצועת הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ-10 מ').
- 6.ב מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה.
- 7.ב ביצוע חציות של רצועת דלק ע"י כביש יהיה לאחר ביצוע ההגנות הנדרשות על קווי דלק, בהתאם להנחיות חברות הדלק ועל חשבון היזם.
- 8.ב כל תשתיות הכביש המקביל לקו הדלק, תורחקנה 5 מ' נטו לפחות מהקו הקיצוני ברצועה.
- 9.ב לא יותרו שימושים גורמי ניצוצות בתחום 25 מ' מהרצועות או בתחום 10 מטר מהרצועות במידה וקו הבניין יצומצם ל-7 מ' ובתנאי ביצוע מיגונים על הצנרת.
- 10.ב בזמן הביניים עד להריסת מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו, יורחקו שימושים גורמי ניצוצות במבנים הקיימים עד 25 מ' מהרצועה.
- 11.ב לא יותרו שימושים קולטי קהל רב בתחום 25 מטר מהרצועות.
- 12.ב ניקוז שטחים בתכניות יהיה בכיוון הפוך מרצועות קווי הדלק.
- 13.ב לכל עבודה בקרקע בתחום רצועת הדלק (כולל נטיעות) ידרש אישור בעלי הקווים למניעת פגיעה בצנרת.
- 14.ב להנחיות לגבי מבנים קיימים בתחום הרצועות וקו הבניין מהן ראה סעיף 18 בהוראות התכנית (מבנים קיימים).
- 15.ב קו הבניין מרצועות הדלק שליד דרך מס' 4 הוסט 10 מטר נוספים מערבה בכדי לאפשר איחוד תשתיות והעברת קו הדלק המערבי שבתוך אזור התעשייה לאזור דרך מס' 4. במקביל, סומנה רצועה בת 10 מ' כפרוזדור הנדסי לקווי דלק בעתיד.
- 16.ב יזם העתקת הקו המערבי לשטח המיועד בתכנית זו לפרוזדור הנדסי לקווי דלק בעתיד, יישא בעלות הביצוע, וזאת לכשתתאפשר העתקת

הקו מהבחינה התכנונית והביצועית.

17. ב. פרוזדור הדלק המערבי והרצועה של 5 מ' משני צידיו יהיו מגוננים בצמחיה רדודה ללא שורשים מעמיקים, כל עוד הקו לא מועתק.

18. ב. קו הבנין מפרוזדור הדלק המערבי למבנים חדשים יהיה 25 מ'. ניתן יהיה להקטין את קו הבנין עד ל-7 מ' בכפוף לביצוע ההגנות הדרושות, בקו לכל אורך הרצועה שבתחום התכנית, בתאום עם החברה האחראית על הקו.

19. ב. קו הבנין מהפרוזדור המערבי למבנים קיימים, לא יפחת מ-7 מ'. רישוי שימושים קיימים בלבד, במרחק של פחות מ-25 מ' מהרצועה, יותנה במתן תנאים מיוחדים לנושא מניעת סיכון מתוך השימוש ואיסור אחסנה בין המבנה לרצועת הדלק, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים חדשים במבנים קיימים ללא מיגון הקו. לא יותרו שימושים קיימים במבנים קיימים, אלא באישור המשרד לאיכות הסביבה.

20. ב. לא תותר הוספת קווי חומרים מסוכנים בצוך הרצועה המערבית.

21. ב. עם העתקת קו הדלק המערבי לתחום רצועת קו הדלק המזרחי, ישתנה יעוד הקרקע של הפרוזדור ההנדסי לקו הדלק המערבי ויוגדר ביעוד תעשייה מלאכה ומבני משק.

ג. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה) - מיועד לפיתוח גנני.

ד. דרך קיימת (מסומנת בצבע חום) ודרך מוצעת (מסומנת בצבע אדום) - מיועדות לפיתוח מערכות תעבורה (כבישים וחניות) וכן מעבר תשתיות קרקעיות כגון קווי דלק, חשמל וגז.

11. זכויות והוראות בנייה:

א. טבלת שימושים ושטחי בניה מותרים:

קווי בנין (מ')			גובה מרבי מותר (מ')	מס' קומות מותר	שטח שירות מותר (מ"ר)	שטח עיקרי מותר (מ"ר)	רשימת הנושאים המוצעים ושטחם
אחורי	צידי	קדמי					
5	0	5	10	2	300	3,300	מוסכים
5	5	5	10	2	800	4,000	מלאכה, אחזקה ואחסון כלים חקלאיים
5	5	5	10	2	500	3,000	מבנים ומתקנים לטיפול ואחסון תוצרת חקלאית
5	5	5	10	2	1,500	9,300	מפעלים ומבנים לתעשייה
					3,100	19,600	סה"כ

ב. במבנים המוצעים תינתן אפשרות להקמת חנות מפעל, ובלבד שסה"כ השטח המסחרי לשימוש חנות המפעל בתכנית לא יעלה על 300 מ"ר.

ג. תתאפשר גמישות בין השימושים שבטבלה ובתנאי שסה"כ התוספת לכל שימוש לא תעלה על 10% משטחו, וסה"כ שטחי הבניה בתחום התכנית לא יעלו על 19,600 מ"ר עיקרי ו- 3,100 מ"ר שרות כמצויין בטבלה, (סעיף זה לא יחול על השטח בחנות המפעל).

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'  
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'  
הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע סציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 1.60 ק"ו  
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

13. ניקוז:

א. המבצע מתחייב לבצע ניקוז ע"י חלחול, שיפוע קרקע, תיעול וצינורות ניקוז, הכל לשביעות רצונה של רשות הניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
ב. לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי.

14. ביוב:

א. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לשימוש חדש במבנה קיים, יהיה תחילת ביצוע מערכת ההולכה מהמתחם אל המערכת האזורית, באישור משרד הבריאות.  
ב. תנאי למתן טופס 4 למבנה חדש או לאכלוס שימוש חדש במבנה קיים, יהיה סיום ביצוע מערכת ההולכה האזורית והחיבור אליה, וסיום ביצוע מט"ש מעיין צבי, באישור משרד הבריאות.  
ג. רישוי שימושים קיימים במבנים קיימים בלבד, יותנה בהתחברות המבנה למערכת האזורית, עם תחילת הפעלת מט"ש מעיין צבי.  
ד. בניה בניגוד להוראות התכנית בנושא ביוב, שנועדו למניעת מטרדים ולאבטחת שיפור סביבתי, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה.

15. אשפה:

א. בשטח יהיה מתקן לאיסוף אשפה. פתרון איסוף האשפה יהיה במסגרת אזורית.  
ב. פינוי פסולת משטח התכנית יהיה לאתרי פסולת מאושרים לפי סוג הפסולת.

ג. בתכנית הבינוי יינתנו פתרונות לאצירת פסולת למחזור, לשמנים, לאצירת פסולת ביתית ופסולת מוצקה.

16. התחברות לדרך מס' 4:

1. אופן ההתחברות לדרך מס' 4 ע"פ תכנית מע"צ או כל תכנית שתאושר ע"י מע"צ ובכפוף לנספח התנועה של התכנית.
2. רצועת קווי הדלק תמוגן בקטע החצייה וההתחברות לדרך מס' 4 על פי הנחיות בעלי הקווים.

17. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

18. מבנים ושימושים קיימים:

- א. מבנים קיימים הנמצאים בתחום דרך מס' 4 ובתחום רצועת קווי הדלק ובתחום שבין הרצועה והדרך מסומנים בתשריט בגוון צהוב ויהיו מיועדים להריסה.
- ב. תוספת בניה ושיפוץ המבנים הקיימים מותנית בעמידה בהוראות התכנית.
- ג. האגף המזרחי של המוסך הקיים ייהרס עד למרחק של 25 מ' מהרצועה המזרחית הקיימת. ניתן יהיה לצמצם את ההריסה עד למרחק של 7 מ' מגבול הרצועה הקיימת, בכפוף לביצוע ההגנות הדרושות בקווי הדלק בתאום עם החברות האחראיות על הקווים. ההריסה תבוצע כתנאי לטופס 4 למבנה חדש בתחום התכנית.
- ד. מגרש המכוניות שניתן לאשרו כשימוש חורג לתקופה של עד 3 שנים מיום אישור התכנית, יתרחק עד למרחק של 25 מ' מהרצועה המזרחית הקיימת. ניתן יהיה לאפשר להקל ממרחק זה, בכפוף לביצוע ההגנות הדרושות בקווי הדלק, בתאום עם החברות האחראיות על הקווים. כמו כן, בתחום רצועת הדלק בלבד, יש להחליף את האספלט באבנים משתלבות. הרחקה ופינוי מגרש המכוניות מגבול הרצועה המזרחית הקיימת, בהתאם לדרישה זו, או לחילופין ביצוע ההגנות הנדרשות, יהיה תנאי לאישור השימוש החורג.
- ה. המבנה הקיים על רצועת קו הדלק המערבי (המסומן ת-19 במפת מבנים ושימושים קיימים בתחום התכנית), ייהרס כתנאי למתן שימוש חורג למגרש המכוניות.

19. תחנת תדלוק:

- א. תחנת התדלוק לשימוש פנימי תועתק אל מחוץ לתחום המגן של רצועת קווי הדלק. מיקומה החדש של תחנת התדלוק ייקבע מיד עם אישור תכנית התנועה והכניסה לאתר ע"י מע"צ. היתר הבניה לצורך הקמת תחנת התדלוק במיקומה החדש יהיה מבין שלושת ההיתרים הראשונים שיינתנו בתחום התכנית, מתוך כוונה להסדיר את תנאי פעילותה בהקדם.
- ב. היתר הבניה לתחנת התדלוק יכלול אמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק) התשנ"ז 1997, ובהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) 1995.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה התחייבות היזם לביצוע בדיקות קרקע לאזור המפונה מיד עם תום ההעסקה, לשלילת קיומו של

זיהום קרקע ומי תהום מדלקים. במידה וימצא זיהום, תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה ובעלי הקווים תכנית אשר תכלול דרכים ואמצעים לטיפול בקרקע המזהמת לרבות לוח זמנים לביצוע העבודות.

20. הגבלות על שימושים למלאכה ולתעשייה:

א. זיהום אוויר:

- לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- פליטת מזהמים לאוויר תעמוד בדרישות טיוטת תקני הפליטה ממאי 1996 (המצורפות כנספח לאמנה בדבר פליטת מזהמים לאוויר אשר נחתמה בינואר 1998 עם התאחדות התעשיינים) וכן בדרישות תקן הפליטה הגרמני TA-LUFT. כמו כן תהיה עמידה בדרישות מסגרת ובתקנות אשר ייקבעו מעט לעט לפי העניין.

ב. שפכים:

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה תעמוד בחוק עזר לדוגמא – שפכים תעשיתיים.

ג. רעש:

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990.

ד. חומרים מסוכנים:

יאסר שימוש כל שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשל"ג 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשד לאיכות הסביבה כי הסיכון בכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

ה. ריח:

לא יהיו מטרדי ריח לסביבה.

21. תנאים למתן היתרי בניה:

א. כל מבנה חייב להלום את האופי האדריכלי והעיצוב הסביבתי, תוך בחינת יחסי גומלין עם שימושים קיימים – הכל בתאום האדריכל המלווה ובאישור הועדה המקומית.

ב. בתכנית ההגשה לקבלת היתר בניה תוצג תכנית גגות (חזית חמישית) הכוללת פרטי גימור והופעת מתקנים הנדסיים על הגג.

ג. היתר בניה מותנה בהצגת האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומפגעים אחרים, כולל טיפול במפגעים קיימים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה יהיה רשאי לדרוש דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו וכן תנאים מחמירים להגנה על הבארות הקיימים בסביבה, כולל בדיקות קרקע.

ד. היתרי הבניה יהיו מותנים בתכנית בינוי לכל שטח התכנית באישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מחייבת ותכלול הנחיות ומגבלות בניה ביחס למרחקים מבארות הקיימים בסביבה, באישור משד הבריאות. סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לסעיף 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

ה. בכל מקום בו מותרים השימושים השונים ובכל בניה שהיא, יעשה כך לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית ולאחר מילוי תנאיה, ולאחר כל תשלום האגרות וההיטלים החייבים על פי כל דין.

ו. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותימרוח על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מע"צ (על פי נספח התנועה של תכנית זו, בקנ"מ 1:250).

ו. 2. לא יוצא היתר בניה בטרם יהרסו בפועל מבנים הקיימים בתחום זכות

הדרך של דרך מס' 4.

- ז. בתנאי ההיתר למבנה חקלאי חדש בתחום התכנית, יקבע כי מועד ביצוע הריסת המבנה הקיים יהיה אכלוס המבנה החדש, ולא יאוחר משישה חודשים מהשלמת הבנייה של המבנה החדש.
- ח. בתנאי ההיתר למבנה תעשייתי חדש בתחום התכנית, יקבע כי תנאי לאכלוס המבנה החדש, יהיה הפסקה מלאה של השימוש לתעשייה במבנה התעשייה הקיים, ולא יאוחר משישה חודשים מהשלמת הבנייה של המבנה החדש.
- ט. תנאי לטופס 4 למבנה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת המבנה למכירת דגים, המסומן ת-03 במפת מבנים ושימושים קיימים בתחום התכנית.

22. כינוס מבנים ומתקנים קיימים בשטח התכנית:

מבני משק קיימים (למעט מתקנים הנדסיים ומבנים לאכסון בעלי חיים) בגוש 10952, חלק מחלקה 52, בהיקף כולל של כ-250 מ"ר, הבנויים על שטח שייעודו חקלאי, יפונ ויהרסו כתנאי לאכלוס מבני משק חדשים בתחום התכנית.

מבנים לתעשייה ולמלאכה המצויים בשטח המחנה בגוש 10195, חלק מחלקה 50, בהיקף של כ-3,500 מ"ר, יפונ מהשימוש בהם לתעשייה, כתנאי לאכלוס מבנים חלופיים לתעשייה בתחום התכנית, בלוח זמנים שייקבע בהיתר הבנייה למבנים החדשים.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

24. רישום:

תנאי להיתר בניה יהיה איחוד חלקי חלקות 30 עם 35 שבתחום התכנית, ולא תותר חלוקה למגרשים.

25. הפקעה ורישום שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לדרכים ולצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, והינם מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל - יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

26. שיפוי:

- א. מגיש התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה המקומית.
- ב. יוזמי תכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ביצוע ובעקבות פרויקט זה. נוסח השיפוי ייקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל. חתימה על כתב השיפוי כנ"ל, תהיה טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי התנועה לקראת הביצוע כפי שנדרש בסעיף ק' א' לעיל וחתימתו תהיה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

27. מימוש התכנית שלבי ביצוע:

- אופן ההתחברות לדרך מס' 4 הוא על פי שלבי הביצוע של דרך מס' 4 כפי שאושר ע"י מע"צ וכמופיע בנספחי התנועה:
- שלב א-1: דרך מס' 4 חד מסלולי עם 2 נתיבים מכל צד, כולל צומת



- למתחם חצר משק מעיין צבי טרם הזזת הקו המערבי מזרחה (ראה נספח תנועה גיליון מס' 1).
- שלב א-2 : דרך מס' 4 חד מסלולי דו נתיבי, כולל צומת למתחם חצר משק מעיין צבי לאחר הזזת הקו המערבי מזרחה (ראה נספח תנועה גיליון מס' 2).
- שלב ב' - דרך מס' 4 דו מסלולי עם 2 נתיבים לכל צד, כולל צומת למתחם חצר משק מעיין צבי (ראה נספח תנועה גיליון מס' 3)
- שלב זה הוא אופציונאלי בלבד ואינו מומלץ לביצוע.
- ניתן לעבור משלב א' לשלב ג' עם ביצוע פיתוח דרך מס' 4 באזור זה.
- שלב ג' - דרך מס' 4 דו מסלולי עם 2 נתיבים לכל צד, כולל מחלף וחיבור המתחם (ראה נספח תנועה גיליון מס' 4).

## 28. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות בצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות 1978 וחוק רשות העתיקות 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

## נספח הוראות לעיצוב החזית הפונה לדרך מס' 4

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

1. בתחום התעבורה:
  - א. יש להקפיד על קווי בנין ביחס לתחום הדרך- כמתואר בתשריט ובהוראות התכנית.
  - ב. הגיבון והשילוס ייעשה באופן המאפשר קווי ראייה לתנועה בטוחה של כלי רכב מהכביש אל המתחם והמתחם אל הכביש.
2. בתחום הגיבון ואדריכלות הנוף:

לאחר אישור תכנית תעבורה המחברת את המתחם עם דרך מס' 4. תוכן תכנית לפיתוח שטח וגיבון החל ממדרכה להולכי רגל המקבילה לכביש, עבור דרך גיבון מדשאה וצמחיה נמוכה בסמיכות למדרכה ועד לגדר המקיפה את מגרשי החניה והמבנים במתחם. רצועת גיבון זו תכלול נטיעת עצים בצפיפות ממוצעת של עץ אחד ל- 70 מטרים מרובעים. גדרות המגרשים הפונים אל הכביש יהיו בסגנון אחיד, מרשתות פלדה, עדי פלדה, לוחות אבן ועץ בגובה שאינו עולה על 2.5 מטר – בשילוב צמחיה גננית. תכנית הפיתוח והגיבון חוייב באישור חברות הדלק בעלות הקווים ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
3. חזיתות המבנים:

מבנים הנמצאים בקרבת כביש מס' 4 במרחק קטן מ- 100 מטר, תחולנה עליהם הוראות עיצוב חזיתות כדלקמן:

  - א. חמרי חיפוי יהיו מזכוכית, אבן טבעית, מנוסרת או מסוטטת, שיש טבעי או מלאכותי, משטחי אלומיניום ונירוסטה, קרמיקה וחרסינה וכן טיח מוחלק מחופה בצבע.
  - ב. לא יאושרו חיפויים של חומרים שעמידותם אינה מניחה את הדעת או שאינם עומדים בתקן הבניה.
  - ג. גגות המבנים יהיו מרעפי חרס, משטחי מתכת מגולוונת או צבועה, בטון שטוח ועליו ריצוף כרמי או שווה ערך.

מתקנים טכניים והנדסיים (אנטנות, מע' מיזוג אוויר, קולטי שמש, מדחסים וכו') ישולבו בעיצוב הגגות ובמידת הצורך יוסתרו ע"י מסתור הולם.

**חתימות:**

אילן איזון - אדריכל ובונה ערים  
 רשיון מס' 55422  
 רח' זרובבל 5, חיפה 34671  
 טל 04-8348705 פקס 04-8343873

~~מעין - צבי  
 קמח המכבי הצעיר  
 להתיישבות העובדת בע"מ~~

הודעה על הפקדת תכנית מס.  
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 15.10.02

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 22805

הודעה על הפקדת תכנית מס.  
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 15.10.02

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חוף הכרמל  
 תכנית אגון 361 אסמ"ר (אנ"מ) מס' תכ/284/כ  
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה בדחייה.  
 כ"ה מס' 96011 מיום 27.12.96

הודעה על אישור תכנית מס.  
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 15.11.05

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חוף כרמל  
 תכנית אגון 361 אסמ"ר (אנ"מ) מס' תכ/284/כ  
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה למתן תוקף  
 בגשיכה מס' 20020011 מיום 6.12.02

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 2281/כ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 24.6.03 לאשר את התכנית.  
 סמל"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית